



+43 660 24 360 36

anton-immobilien.at

andreas@anton-immobilien.at

ANTON Andreas

Immobilientreuhänder

Sonniges Einfamilienhaus



Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 360 36

Daten & Fakten:

Wohnfläche	ca. 114 m ²
EG:	ca. 60 m ²
OG:	ca. 54 m ²
Keller:	ca. 72 m ²
Loggia:	ca. 14 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1045 m ²
Garage 1:	ca. 18 m ²
Garage 2/ Lager:	ca. 48 m ²
Gartenhaus:	ca. 25 m ²
Küche:	2
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	Einbauküche
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland-Dorfgebiet
Baujahr:	ca. 2001
Heizungsart:	Flüssiggas Holz
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	möglich
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	95
Klasse HWB:	C
fGEE:	1,31
Klasse fGEE:	C
Ort:	Pugrad

Kosten:

Kaufpreis:	€ 340.000,00
Grundsteuer:	€ 130,12
Käuferprovision (3,6 %) inkl. 20 % USt:	€ 12.240,00

Beschreibung:

EG:

Man betritt das Haus durch den Vorraum wo linker Hand das Bad mit WC Eckbadewanne und Doppelwaschtisch befindet. Anschließend auch linker Hand der Wirtschaftsraum für die Waschmaschine, und die Einbauküche mit Ausgang auf die überdachte Terrasse.

Zur rechten das geräumige Wohnzimmer mit einem Kaminofen und Rollläden zur Beschattung. Die überdachte Terrasse die sich dahinter befindet, wurde geteilt, und einerseits eine Loggia gemacht wo sich derzeit das Elternschlafzimmer befindet. Vom Wohnzimmer kommt man in das Obergeschoss und in den Keller.

OG:

Über dem Treppenaufgang kommt man im Uhrzeigersinn gesehen zuerst in Schlafzimmer 1, danach ins WC wo sich auch Anschlüsse für einen Waschtisch befinden, danach Schlafzimmer 2 und 3 wobei sich beim 3. ein begehrter Kleiderschrank und eine Klimaanlage befindet.

KELLER:

Der Keller wurde getrennt, in eine kleine Wohnung und Heizraum mit Nebenraum. Die kleine Wohnung mit Küche Wohn/ Schlafzimmer und Bad (WC, Waschtisch, Dusche und Anschluss für die Waschmaschine) betritt man zurzeit von außen. Es wurde der Stiegenaufgang ins Erdgeschoss mit einer Rigipsplatte geschlossen. Mit ein paar Handgriffen leicht zu öffnen.

Durch die Trennung des Kellers kommt man jetzt auch nur durch dem Nebeneingang bei der Östlichen Garage in den Rest des Kellers wo sich die Flüssiggasheizung befindet, kombiniert mit Solar für Warmwasser die aber defekt ist.

Am Grundstück befindet sich Westlich die zweite Garage mit Anbau, obenauf eine Terrasse, Nördlich das Gartenhaus mit Pool. Am Östlichen Ende des Grundstücks steht noch ein Geräteschuppen, zu dem man wie zu die Garagen über die gepflasterte Einfahrt kommt.

Die Heizungsanlage wurde im Dezember 2022 überprüft

2fach verglaste Fenster

Vollwärmeschutz 8cm



Lage:

Pugrad ist ein Ortschaft der Gemeinde Ludmannsdorf, liegt im Bezirk Klagenfurt-Land, in Kärnten Österreich. Der nächstgelegene Ort in der Gegend ist Ludmannsdorf, Kärnten.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Wirtschaftsraum, Badezimmer mit WC, Kellerabgang, Wohnzimmer, Küche, Terrasse, Loggia

OG: Stiegenaufgang, Vorraum, WC , 3 Schlafzimmer (1 mit begehbaren Kleiderschrank und Klima)

Keller: Heizraum, 2 Räume, Zugang zur Garage Ost, Badezimmer, Wohn/Schlafzimmer, Küche



Eingang Erdgeschoss (West)



Südansicht



**Ansicht Eingang Erdgeschoss
Richtung Norden**



Gartenhaus auch Isoliert 8cm



Ansicht Ost, Terrasse von der Küche



Südansicht Garage Eingang



Bad Erdgeschoss



Einbauküche Erdgeschoss mit Ausgang zur Terrasse

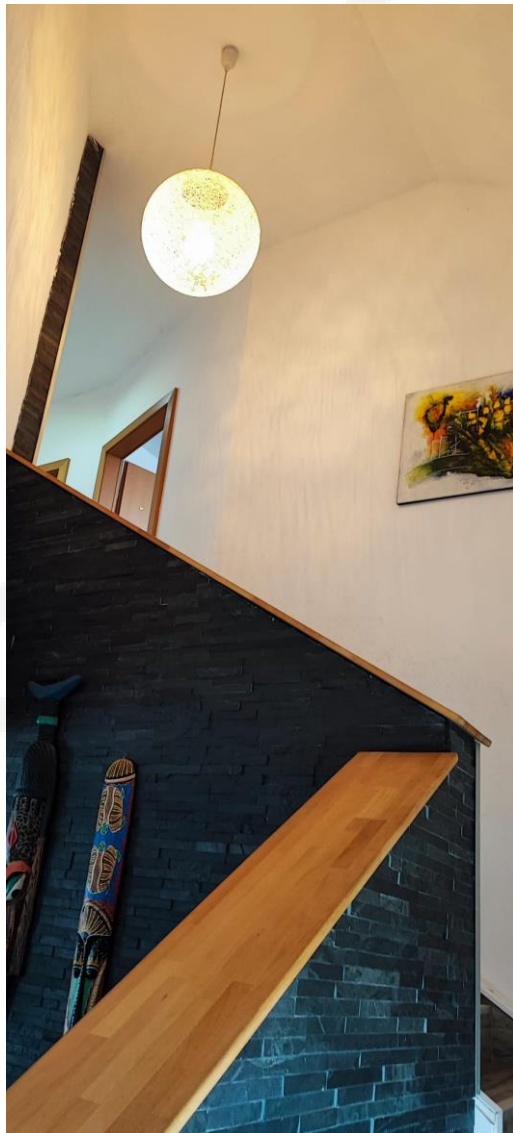


Wohnzimmer Erdgeschoss mit Kaminofen Richtung Loggia und überdachter Terrasse

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36



Schlafzimmer mit Klima



Stiegenaufgang



Stiegenaufgang



Zugang begehbaren Kleiderschrank



WC Obergeschoss



Pool 2,6 mal 5 Meter nicht beheizt

**Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36**



Geräteschuppen



Ansicht Richtung Süden

Angeboten um € 340.000,--

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar

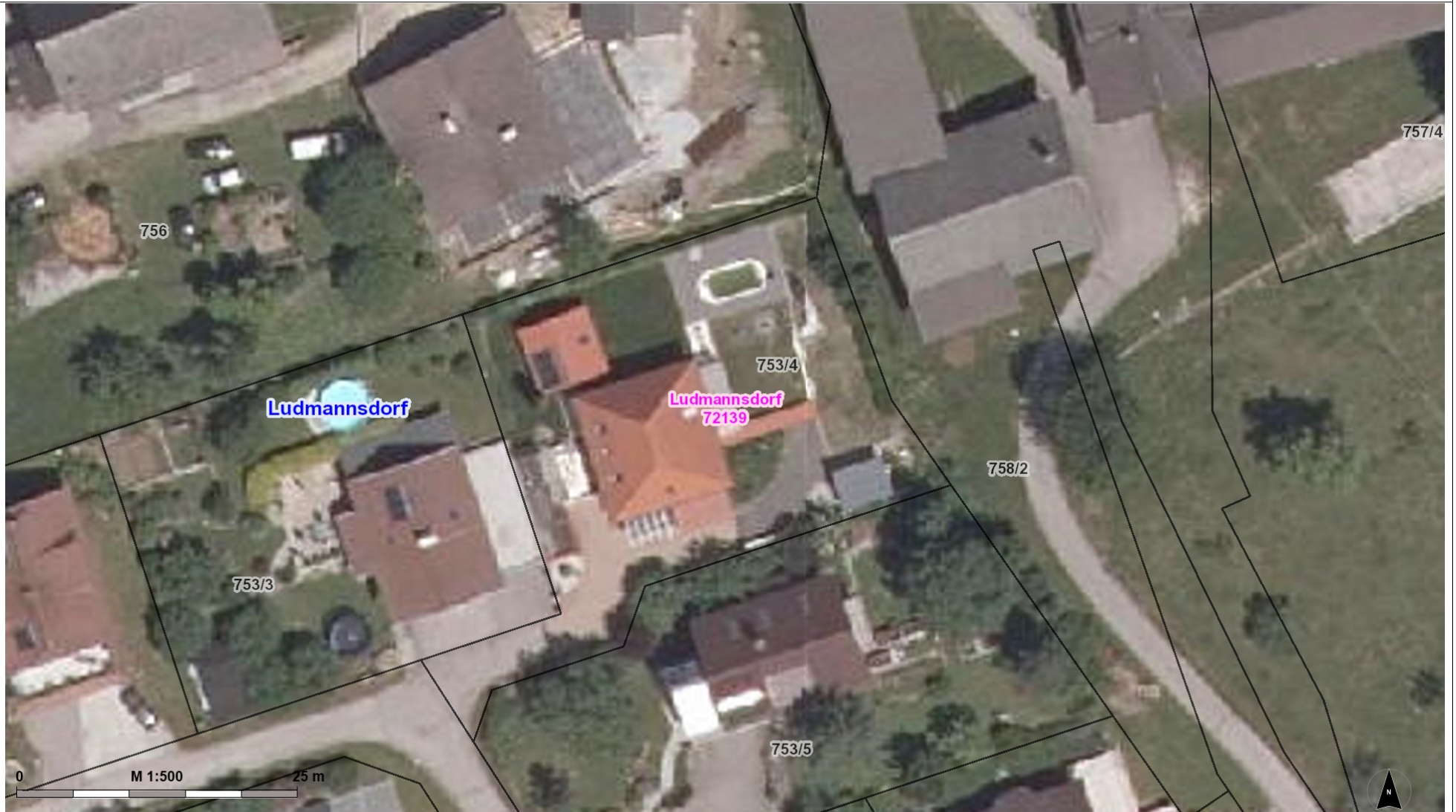
Provision inkl. USt: € 12.240,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt)

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten

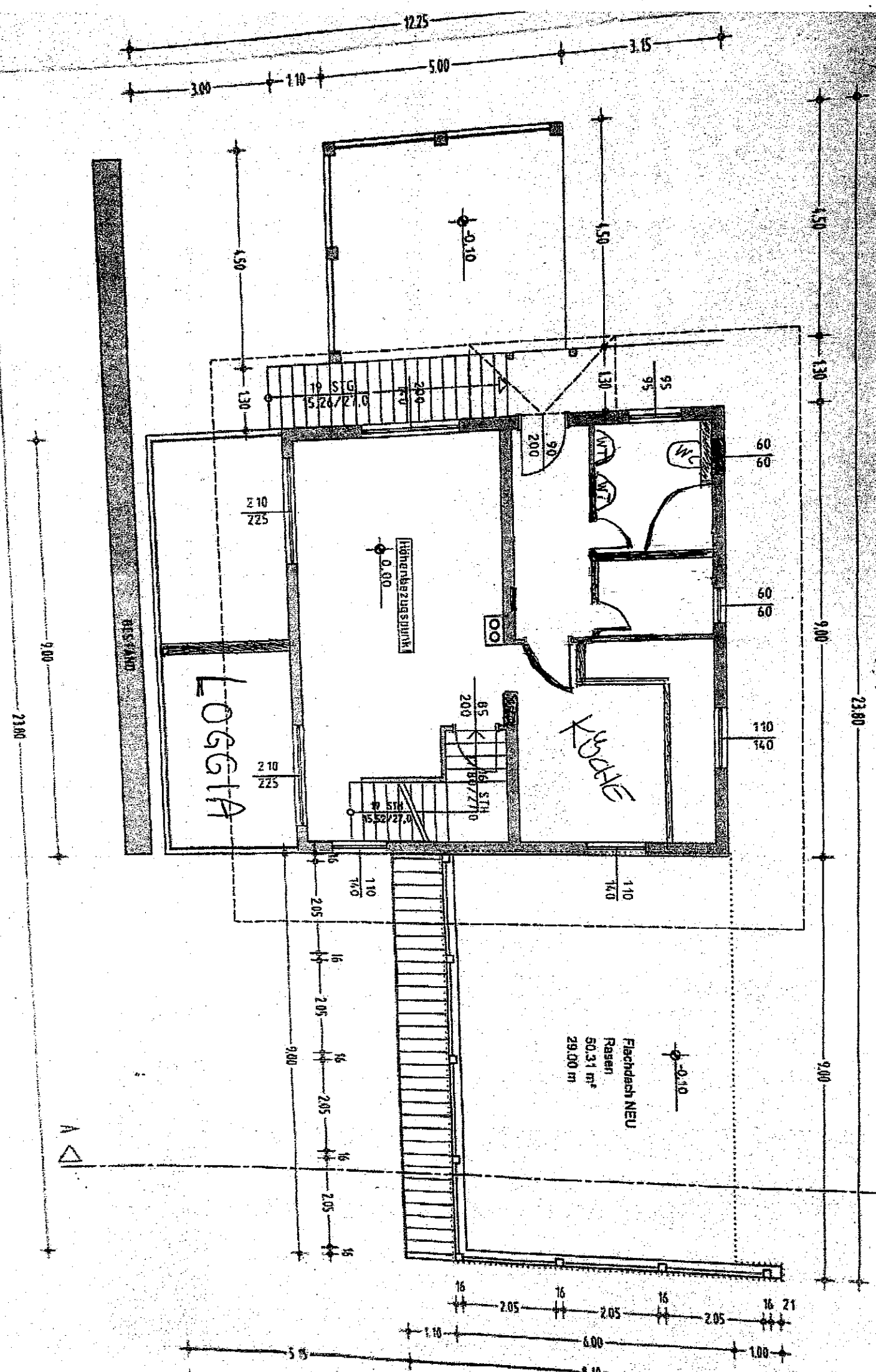


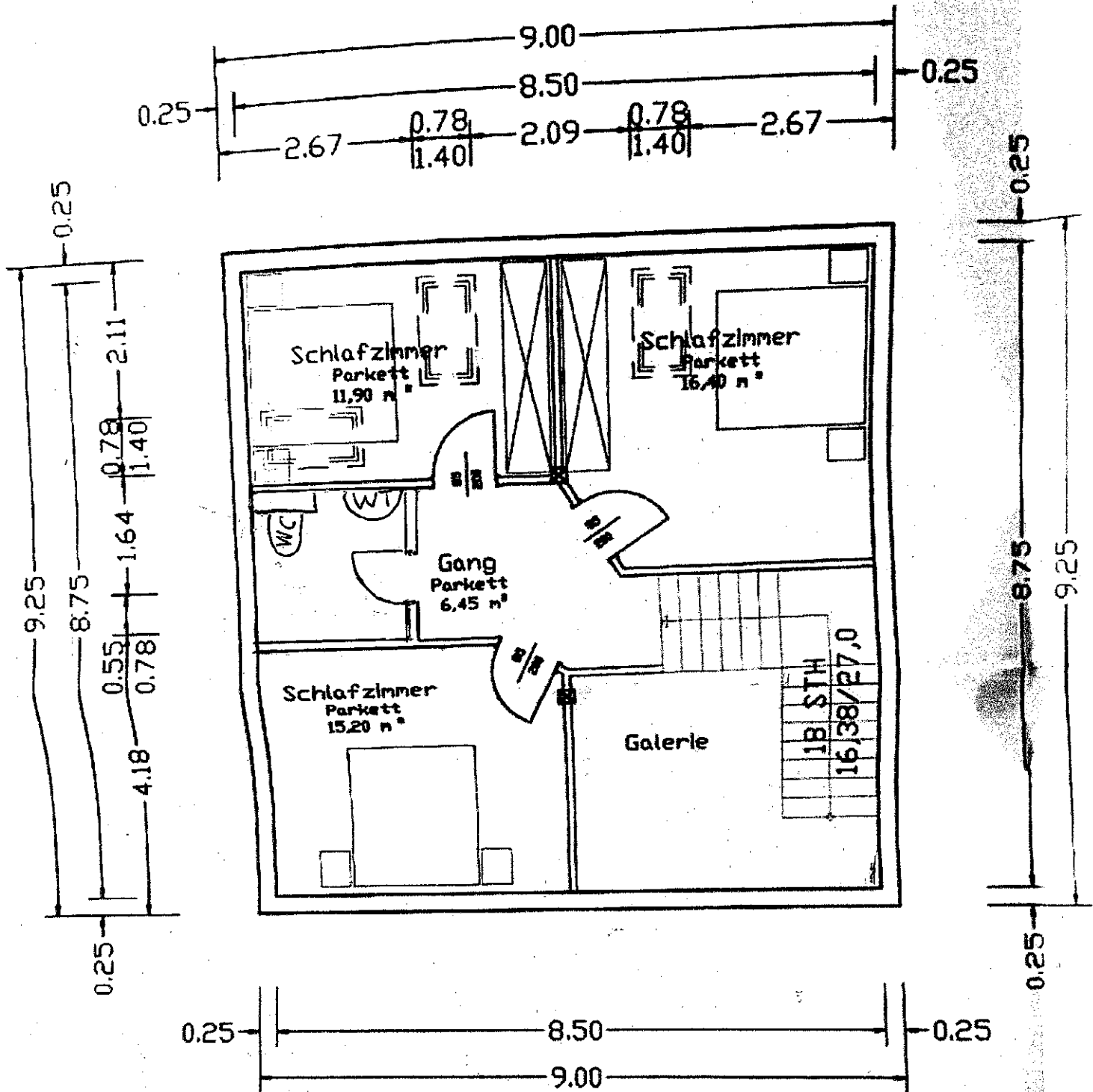
Anton
Immobilien e.U.
Erlendorf 82 9587 Riegersdorf
Mobil: +436602436036
andreas@anton-immobilien.at

Anton Immobilien e.U. anton-immobilien.at
andreas@anton-immobilien.at +43 660 24 36 0 36

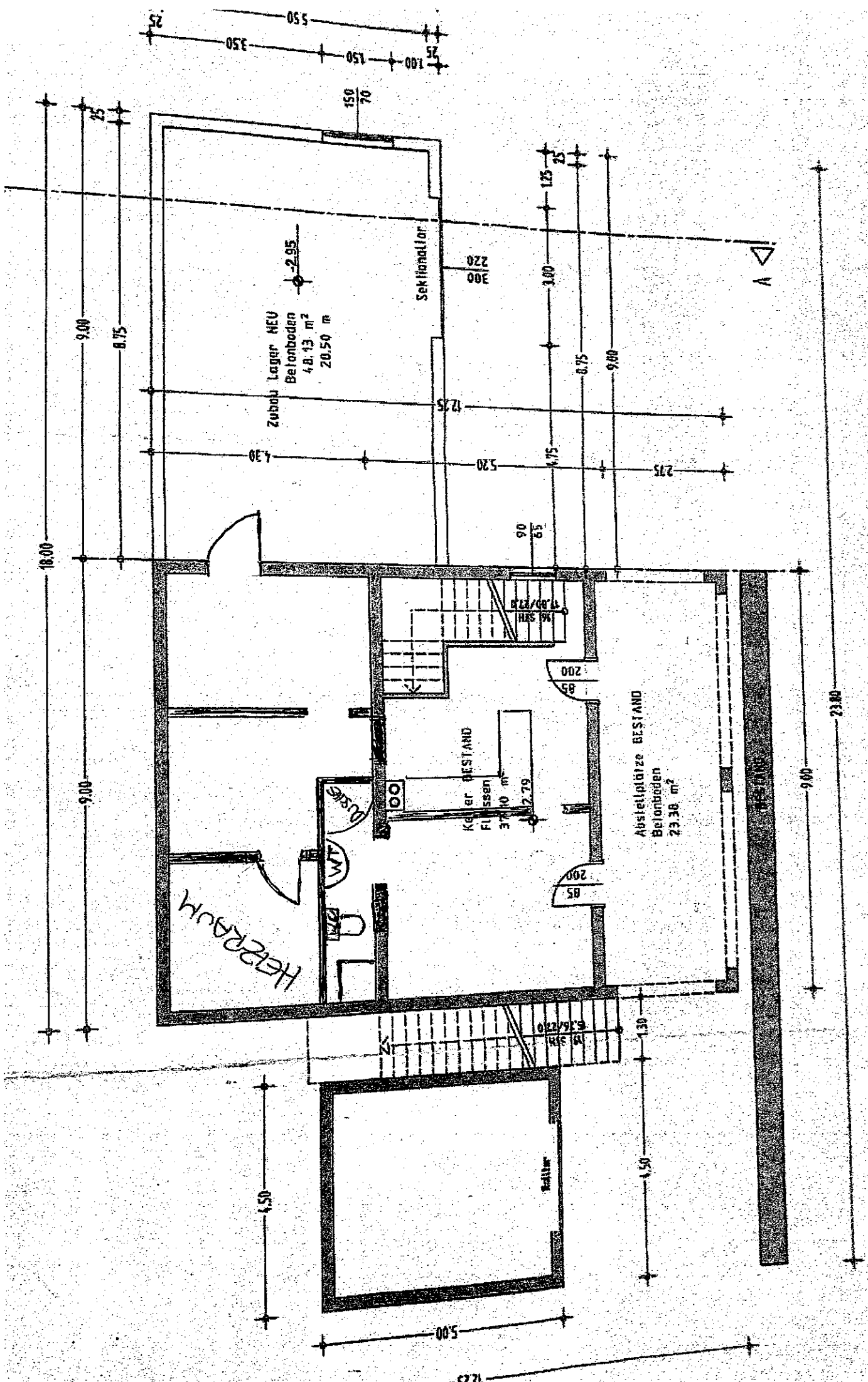


RD INDRISS EG 1:100





Obergeschoß



GRUNDRISS UG 1:1

Erstellt am: 11.03.2023 von:

Maßstab: 1:1000

